

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1028/2021-2026
öffentlich
03.11.2025

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	13.11.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.11.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" - Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch nach Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beraten und die beigefügten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

In Ahlhorn stehen derzeit keine gemeindeeigenen Gewerbeflächen zur Verfügung. Zur Sicherung und Weiterentwicklung ortsnaher Arbeitsplätze ist die kommunale Entwicklung von gewerblichen Flächen ein enormer Standortvorteil.

Aus diesem Grund soll östlich des Gewerbe- und Industriegebiets „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“, südlich zur „Cloppenburger Straße“ und westlich zur Straße „Am Bahnhof“ der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird bereits als „gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1028/2021-2026 als Entwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Herrn Dipl. – Geograph Thomas Aufleger, Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

In der Zeit vom 07.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange

bezüglich der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 07.03.2025 gebeten. Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/1028/2021-2026 beigelegt.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Entwurf in verschiedenen Bereichen geändert und angepasst.

Der Geltungsbereich wurde geändert. Das Flurstück westlich der Bahnstrecke wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für das Flurstück liegt derzeit noch keine Freistellung gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von den Bahnbetriebszwecken vor. Zur Sicherung einer Linksabbiegespur wurde ein weiterer Teil der Cloppenburg Straße mit aufgenommen.

Der Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet „Zeppelinring“ und dem Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburg Straße“ wurde von 25 m auf 5 m reduziert. Der Baumbestand unmittelbar entlang der Cloppenburg Straße wurde im Entwurf aufgenommen und soll dauerhaft als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Der Wald innerhalb des Geltungsbereiches soll teilweise im südlichen Bereich erhalten bleiben. Hier befinden sich mehrere alte gut erhaltene Eichen, welche textlich festgesetzt werden und bei Abgang artengleich zu ersetzen sind.

Für den wegfallenden Wald ist ein Waldersatz vorzunehmen und vor Satzungsbeschluss vertraglich abzuschließen. Die Waldumwandlung, welche sich auf 19.850 m² bemisst, soll auf einer Fläche der Landesforsten erfolgen. Die Fläche für die Umwandlung wurde von der Gemeinde bereits reserviert und ein Vertragsentwurf liegt inzwischen vor. Diese befindet sich in Regente, Nähe der Straße „Rulfshoop“, angrenzend an ein Waldgebiet.

Der weitere Ausgleich für das Gewerbegebiet beläuft sich auf 112.424 Werteinheiten und wird aus dem Kompensationsflächenpool beim OOWV vorgenommen.

Im Entwurf sollen die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur im GEe1 ermöglicht werden. Im GEe2 werden diese ausgeschlossen, um höhere Lärmkontingente zu ermöglichen.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Cloppenburg Straße soll im Entwurf auf 18 m aufgeweitet werden. In diesem Bereich sollen Werbeanlagen zugelassen werden. Die übrigen Planstraßen werden auf 12 m verringert. Die Planstraße 4 - ebenfalls mit einer Breite von 12 m - wurde in der Planzeichnung neu aufgenommen. Aus planungsrechtlicher Sicht kann eine Anbindung an der Straße „Am Bahnhof“ gesichert werden, damit eine direkte Anbindung an den Bahnhof erfolgen kann.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch nach Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beraten und die beigelegten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Abwägung frühzeitige Beteiligung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Begründung inkl. Umweltbericht_

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Biotoptypenkarte

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Brutvogel- und Amphibienuntersuchung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Erschließungskonzept

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Fledermausuntersuchung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Forstfachliche Bewertung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Planzeichnung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Schallgutachten